



INSTRUCTIVO

AL C. ALI MAYEL POURSHOIAI CASTILLO

CALLE: [REDACTED] 1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-000192-23-03, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco. -----
-----**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDS-000192-23-03**, formado con motivo de la solicitud presentada el 19-diecinueve de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, por el C. **ALI MAYEL POURSHOIAI CASTILLO**, como Propietario del inmueble ubicado en: [REDACTED] 1

[REDACTED] conformado de una superficie de 487.305 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No [REDACTED] 2 solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (04-cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV, 312, 314, 316, 323 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I inciso a) II, inciso a) y III. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (04 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), ubicado en la [REDACTED] 1 en un predio (entonces) con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

Con lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e), fracción II inciso a), y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

J. S.



- Presenta Escritura Pública Número 4,310-cuatro mil trescientos diez, en la ciudad de Monterrey capital del Estado de Nuevo León, de fecha 13-trece días del mes de octubre del 2017- dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado José Alejandro Morales Garza, Titular de la Notaría Pública número 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en esta Ciudad; la cual contiene un **Contrato de Compra Venta de Inmueble**, a favor del señor ALI MAYEL POURSHOJAI CASTILLO, respecto al inmueble con expediente catastral [REDACTED] Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3170000031582 de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, por concepto de inicio de trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, asignando el número de expediente Folio L-USDS-000192-23-03.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VI, artículo 156 BIS I, fracción III y artículo 160 BIS, fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I inciso c), II inciso c) y III. Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 18-dieciocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Ali Mayel Pourshojai Castillo y como Apoderado el C. Felipe de Jesús Martínez Tirado para que realice los trámites en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, respecto al predio ubicado en la [REDACTED]

identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y en la cual presenta dos testigos la [REDACTED]

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Ali Mayel Pourshojai Castillo (Propietario) con código de identificación [REDACTED]

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Felipe de Jesús Martínez Tirado (Gestor) con código de identificación [REDACTED]

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] (testigo) con código de identificación [REDACTED]

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] (testigo) con código de identificación [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

I, II y III Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes de conjunto, **plano de localización**, cuadro de áreas general, ubicación del predio). En relación al identificado con el expediente catastral [REDACTED]



OFICIO. No. SDU/01824/2025
EXP. ADM: L-USDS-000192-23-03

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III Inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Manifiesta en solicitud y plano para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (04-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) para el predio ubicado en la **1** con el expediente catastral **2**

- Presenta 03-tres juegos de Planos Oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (04-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracciones I y V y el artículo 156 BIS I fracciones I y II, artículo 160 BIS fracciones I y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y III inciso f). - Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- El requerimiento de Estudio de Movilidad, no aplica debido a que el requerimiento de cajones es menor a 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción IV, artículo 156 Bis I, fracción X, artículo 160 Bis, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I inciso g) y III. Inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 345G-1184, con fecha de pagado el 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro de Predial para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante dictamen LTA-181/23 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-2173/23 de fecha 03-tres días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, y la Ficha Ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a los 16-dieciséis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en **1**

con el expediente catastral **2** para el giro de Comercio (04-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados).

J. J. W.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164, fracción VIII, artículo 156 Bis I, fracción VII, artículo 160 Bis fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico y/o Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León (se anexa imagen del visor) y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.

III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.

V. Presentar plano de localización del predio

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos **(1)**, y requerida a su vez en las fracciones I, II y III incisos a), b), c), d) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León,

VI). - 4-cuatro fotografías exteriores del predio.

- Presenta 08-ocho fotografías exteriores e interiores del predio, dando cumplimiento en el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VII). - En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente.

- **No aplica**, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este artículo, por lo que se da cumplimiento al artículo 160 BIS., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Handwritten signature in purple ink.



VIII). - En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.

- El predio se encuentra ubicado en una vialidad clasificada como CMI-Corredor de Mediano Impacto con el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que no le aplique lo establecido en el artículo 160 BIS fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, aun así, acompaña croquis de levantamiento de uso de suelo existentes de los predios colindantes.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes en la dirección, expedido por Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (TELMEX), respecto al período facturado del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en la [REDACTED] 1

- Allega cd con el proyecto en digital

DICTAMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil Monterrey:

Mediante oficio **SSPCDPC/D/3372/23**, bajo Expediente No. **PC/583/21/24** de fecha 21-veintiún días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, Dirección de Protección Civil Municipal, el día 17-diecisiete días del mes de agosto se realizó una inspección y revisión por parte de personal de esta Dirección para revisar el predio, esto con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en el predio que se ubica en la [REDACTED] 1 [REDACTED] el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 487.305 m2 aproximadamente y con expediente catastral [REDACTED] 2

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el

[Handwritten signature]



nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 2 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la 08 de julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103 con fecha del 15 de agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN** [REDACTED] 1 dando frente a la [REDACTED] 1 en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **COMERCIAL.- 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS Y SERVICIOS**, se consideran como **PERMITIDO**.

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Píeles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros). **2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar , comida rápida, antojitos , 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), **3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes..."

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

De acuerdo a **Verificación Ocular** realizada por Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 en fecha 02-dos días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, se hace constar que:

Arq. Aarón I. Herrera Cabral



“Al momento de la visita se pudo observar el uso de suelo actual de oficinas en el inmueble, ya existe una construcción la cual no corresponde a los planos arquitectónicos presentados y en el mismo aun no dan inicio los trabajos de demolición solicitados para proyecto nuevo de locales comerciales.

En el predio ya existe construcción en planta baja y 1er nivel, pero no referente a los planos arquitectónicos presentados. En el predio ya existe espacio delimitados para cajones de estacionamiento el cual no corresponde al proyecto nuevo presentado.

Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes.

Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.”

CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en un **CORREDOR MEDIANO IMPACTO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	487.305 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	365.479	0.42	206.400	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 V	1,705.56	0.42	206.400	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	121.826	0.58	280.905	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	73.09	0.16	80.08	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 10 - NIVELES		01-NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		4.00 METROS		SI cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: “... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...”

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

QUINTO. ALTURAS

Handwritten signature



Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado una altura de Nivel Superior de Losa es de 4.00, por lo que cumple la altura antes mencionada.

"ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Por otra parte, conforme al **Artículo 28.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, "...Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el **artículo 314.-** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, "Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano."

SEXTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados	1-CAJÓN POR CADA 20.00 M2	118/20.00 M= 5.9	06-SEIS CAJONES (01-UN CAJÓN PARA DISCAPACITADOS Y 05-CINCO CAJONES STANDARD)	SI CUMPLE
TOTAL	06-SEIS CAJONES			

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de las actividades solicitadas.

P. S. W.



SEPTIMO. DESGLOSE SE AREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000192-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	206.400	4-cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados donde cada uno cuanta con área de almacén y ½ baño, área de estacionamiento y área de jardín
TOTAL	206.400	04-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000192-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000429-23 en fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [redacted] 1 Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 2 en la cual senala que en los estudios de viabilidad para la [redacted] 1 deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, respetando 25.00 metros medidos del eje de la avenida hacia el predio. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

NOVENO. OPINIONES TÉCNICAS.

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

☑ Oficio No. DGDV-2173/23, dentro del dictamen LTA-181/23, de fecha 3-tres días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaria emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) del expediente administrativo L-USDS-000192-23-03 de un predio ubicado en [redacted] 1

- 1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT—1994).
- 2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema, estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampa de aceites y grasas.
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
11. En el espacio destinado a área verde, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.
12. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

De acuerdo a la Opinión Técnica Vial, emitida mediante oficio DPT/V/085/2024, de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen, y **que en lo siguiente se transcribe:**

Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-000429-23 con resolución el día 19 de julio del 2023, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la [REDACTED] deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, respetando 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en dos planos oficiales del proyecto, así como demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI. del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León. y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD. correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área. debiendo cumplir con lo siguiente.

- El Predio cuenta con afectación vial por la [REDACTED] la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la [REDACTED] debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los lineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

- Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

SP. x



OFICIO. No. SDU/01824/2025
EXP. ADM: L-USDS-000192-23-03

- o **Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.
- o **Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la [REDACTED] los cajones colindantes a esta vialidad deberán contar con un área de resguardo de 10 metros medido desde el límite de propiedad hacia el interior del predio tal y como se propone en el proyecto, con objeto de que se realicen las maniobras vehiculares necesarias dentro del predio para que los vehículos entren y salgan del estacionamiento de frente a la vialidad colindante.

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los aspectos construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasionen problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras.

Se debe conservar siempre al nivel en la acera. La rampa de accesos vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y

cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

c) En Materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar equipos eficientes para:



OFICIO. No. SDU/01824/2025
EXP. ADM: L-USDS-000192-23-03

- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (04-cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] conformado de una superficie de 487.305 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] 2 [REDACTED]

SEGUNDO. Esta Resolución **NO** autoriza la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados;

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

[Firma manuscrita]



SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO. Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

F.G.M.

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

[Signature]
LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

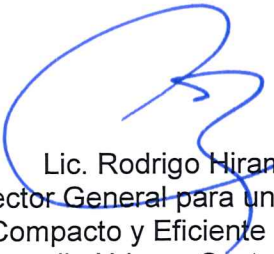
[Signature]
SCS/OCRA/MACS/IBS/FAQR

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Felipe de Jesús Martínez en su carácter de apoderado siendo las 1:37 horas del día 15 del mes de Enero del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Rosa Paz Delgado
FIRMA *[Signature]*
No. DEGAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE FELIPE MARTINEZ RAMOS
FIRMA *[Signature]*
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000192-23-03
	Fecha de Clasificación	02 de marzo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre 5. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.